

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2284 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 20, FRACCIÓN III, 42, 49, 50 y 51 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO 1, 8, FRACCIÓN III, 41, 51 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO. CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, AL QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL “**INSTITUTO**”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **MAESTRO JUAN ULISES HERNÁNDEZ CASTRO**, SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL; Y POR LA OTRA, **LUZ DEL CARMEN RIVERA LARA**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “**LA ARRENDADORA**”, Y A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE DENOMINARÁN LAS “**PARTES**”.

El presente acuerdo de voluntades se celebra al tenor de las siguientes:

DECLARACIONES

I. El “**INSTITUTO**”, a través de su representante legal, declara que:

I.1. De conformidad con los artículos 116, párrafo segundo, fracción IV, incisos b) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32, párrafos primero y tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 98, numerales 1 y 2; 99, numeral 2 de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales, así como 52, 53 y 54 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, el “**INSTITUTO**” es el organismo público local en materia electoral en la entidad, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, goza de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, es profesional en su desempeño, cuenta con un órgano superior de dirección, integrado conforme a las leyes y se rige por los principios de certeza, imparcialidad, independencia, legalidad, máxima publicidad y objetividad.

I.2. De acuerdo con los artículos 4, fracciones I y XIII, 20, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como 68 de la Ley Electoral del Estado de Querétaro, los comités de las entidades públicas tienen la competencia para autorizar los contratos requeridos para el cumplimiento de sus fines.

I.3. El Mtro. Juan Ulises Hernández Castro, en su carácter de Secretario Ejecutivo ostenta la representación legal del “**INSTITUTO**” y cuenta con facultades suficientes para la suscripción del presente instrumento, de conformidad con el Acuerdo IEEQ/CG/A/009/23 aprobado por el Consejo General el veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, así como con lo dispuesto por el artículo 63, fracción XIV de la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

I.4. Es un organismo público autónomo con clave de Registro Federal de Contribuyentes IEQ940228TJ3 y su domicilio fiscal es el ubicado en Avenida Las Torres, número 102, Residencial Galindas, Santiago de Querétaro, Querétaro, código postal 76177, con número telefónico 442 101 98 00, mismo que señala para los fines y efectos que correspondan.

I.5. En el desempeño diario de sus actividades, el órgano electoral requiere ejecutar diversos actos jurídicos mediante los cuales se allegue de los bienes y servicios que son necesarios para el cumplimiento de la función pública que tiene encomendada, así como lo establecido en el Programa Operativo Anual 2023.

I.6. En sesión del treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, mediante acuerdo IEEQ/CG/A/004/23, el Consejo General del **"INSTITUTO"** aprobó el presupuesto de egresos para el ejercicio fiscal 2023 asignado por la 60° Legislatura del Estado de Querétaro y la propuesta de ajuste al Programa Operativo Anual 2023; en consecuencia, el presente contrato habrá de ejecutarse con fondos públicos provenientes del Programa Operativo Anual 2023, en el cual se estableció el presupuesto vinculado a la actividad CA/16/01 por lo que el recurso para el cumplimiento de las obligaciones pactadas mediante el presente instrumento deberá obtenerse de la partida presupuestal 3221 relativa a "Arrendamiento de Edificios".

I.7. El once de agosto de dos mil veintitrés, mediante oficio No.CA/203/2023, el titular de la Coordinación Administrativa remitió al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del **"INSTITUTO"** la información correspondiente a la requisición de arrendamiento y el dictamen vinculado con la contratación de arrendamiento de inmueble para acreditar la necesidad de arrendar el inmueble que alberga las oficinas centrales del propio **"INSTITUTO"**, entre otros.

I.8. El uno de septiembre de dos mil veintitrés, mediante sesión desahogada de manera virtual, el referido Comité, luego de verificar que el arrendador cumple con los requisitos relativos a la adjudicación directa previstos en la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, determinó adjudicar el contrato de arrendamiento de la de la oficina alterna del **"INSTITUTO"**, ubicada en calle Salvador Sánchez Bárcenas, número 8, colonia Emiliano Zapata, Municipio Corregidora, Estado de Querétaro,

I.9. En ese sentido, el dictamen CAEAyCS/011/23, emitido por el citado órgano colegiado, en la parte conducente, señaló:

...
DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UN INMUEBLES(sic) EN DONDE SE UBICARÁN DIVERSAS OFICINAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ESTE ORGANISMO.

...
9. De conformidad con el artículo 51 del Reglamento, con relación al artículo 22, fracción V de la Ley, los arrendamientos de inmuebles que ocupen las diversas áreas del Instituto se pueden realizar mediante adjudicación directa, cuando existan circunstancias que puedan provocar trastornos graves, pérdidas o costos adicionales importantes conforme a lo siguiente:

a) La necesidad del arrendamiento mediante un dictamen que señale superficie y características del inmueble, tales como dimensiones, ubicación, servicios, condiciones de funcionalidad y seguridad, los cuales deben ser corroborados por la Coordinación Administrativa y constan en un reporte de verificación.

b) Imposibilidad de adquisición por no contar con la suficiencia(sic) presupuestal necesaria para ello.

c) Inexistencia dentro del inventario patrimonial del Instituto de algún inmueble que cumpla con las características requeridas.

d) Que la Coordinación Administrativa ha dictaminado el monto de las rentas a pagar.

...
D I C T A M E N

...
PRIMERO. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto es competente para sesionar y emitir el presente dictamen.

SEGUNDO. Se autoriza la adjudicación directa del contrato de arrendamiento del inmueble descrito en esta determinación.

TERCERO. Se vincula a la Coordinación Administrativa y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos para llevar a cabo las actividades descritas en este instrumento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría Ejecutiva de este Comité: remita copia de la presente determinación a la Secretaría Ejecutiva, a la Contraloría General, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Coordinación Administrativa del Instituto, para los efectos que corresponda y solicite su publicación, en el sitio de Internet del Instituto, a fin de que se encuentre a disposición del público en general.

...
II. Declara "**LA ARRENDADORA**", bajo protesta de decir verdad, que:

II.1 Declara Luz del Carmen Rivera Lara que cuenta con las facultades legales suficientes para otorgar en arrendamiento el inmueble ubicado en calle Salvador Sánchez Bárcenas, número 8, colonia Emiliano Zapata, Municipio Corregidora, Estado de Querétaro, anterior en términos de la escritura pública 5,646 (cinco mil y seiscientos cuarenta y seis), emitida el once de octubre de dos mil trece, por el licenciado Sergio Padilla Macedo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 1 del Partido Judicial de Amealco, Querétaro.

II.2. Ser persona física de nacionalidad mexicana quien se encuentra en pleno goce de sus derechos y se identifica con credencial para votar emitidas por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de Luz del Carmen Rivera Lara con clave de elector RVLRLZ55111222M500.

II.3. Cuenta con clave en el Registro Federal de Contribuyentes a nombre de Luz del Carmen Rivera Lara con numeral RILL5511126Y1, expedidos por el Servicio de Administración Tributaria; además de la capacidad, infraestructura, servicios y recursos necesarios para dar cabal cumplimiento a las obligaciones contenidas en el presente contrato.

II.4. Para los efectos que deriven del presente acuerdo de voluntades, señala como su domicilio el ubicado en calle Gerardo Murillo, número 30, C.P. 76900, colonia El Pueblito, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro.

II.5. Es su voluntad libre y ausente de todo vicio conceder al **"INSTITUTO"** la posesión derivada del inmueble referido en la declaración número **II.1** de este instrumento jurídico, lo anterior en los términos y condiciones que se describen en el presente acuerdo de voluntades.

II.6. Bajo protesta de decir verdad manifiestan que no existe conflicto de interés alguno para la celebración del presente instrumento, de conformidad con la manifestación de no conflicto de intereses suscritas en su carácter de propietarios del bien inmueble objeto del presente instrumento.

II.7. Conoce el contenido y cumple con los requisitos que establecen el Código Civil del Estado de Querétaro y, en su caso, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro; la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como las demás normas que regulan el contrato de arrendamiento.

III. Las **"PARTES"** declaran que:

III.1. Se reconocen mutuamente capacidad y personalidad para celebrar el presente contrato.

III.2. En la celebración de este contrato no existe dolo, error, mala fe, violencia, coacción, lesión o cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar o invalidar el presente acuerdo de voluntades.

III.3. Dado que el presente contrato estará visible en la Plataforma Estatal de Transparencia, las partes aceptan la publicación de sus datos personales contenidos en

el presente instrumento, de conformidad con el artículo 66, fracción XXVI de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, así como en los artículos 6, 22, fracción V y 43 de la Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de sujetos obligados.

III.4. Es su voluntad celebrar el presente contrato, por lo que declaran bajo protesta de decir verdad que manifiestan su conformidad en asumir derechos y obligaciones que adquieren en la celebración de la presente, así como ceñirse a lo dispuesto por la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y demás disposiciones legales vigentes y aplicables al caso, razón por la que se sujetan al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto y destino del bien. “**LA ARRENDADORA**” concede al “**INSTITUTO**” y éste tiene por recibido a su entera satisfacción al momento de la firma del presente instrumento el uso y goce temporal del inmueble descrito en la declaración II.1; asimismo, el “**INSTITUTO**” manifiesta que el inmueble será destinado para desarrollar actividades propias del organismo público local electoral.

SEGUNDA. Monto del contrato. El “**INSTITUTO**” se compromete a pagar a “**LA ARRENDADORA**” por concepto de renta mensual del inmueble objeto del presente instrumento, la cantidad fija mensual de \$167,626.97 (ciento sesenta y siete mil, seiscientos veintiséis pesos 97/100 M.N.), monto que incluye el impuesto al valor agregado. Para lo cual deben considerarse los montos que por el arrendamiento de inmuebles deban deducirse en términos de la normatividad aplicable.

TERCERA. Lugar y forma de pago. Las “**PARTES**” convienen que la renta estipulada en la cláusula que antecede deberá ser pagada mensualmente y por adelantado a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, para lo cual se deberán presentar los recibos fiscales correspondientes para que el “**INSTITUTO**” haga el pago a través de cheque o transferencia electrónica a la cuenta que señalen “**LA ARRENDADORA**”.

CUARTA. Uso del inmueble. Las “**PARTES**” acuerdan que el uso y destino que habrá de darse al bien objeto del contrato deberá ser únicamente para desarrollar actividades propias del instituto “**INSTITUTO**”.

En mérito de lo anterior, se acuerda que, por razones de salubridad e higiene, queda prohibido al “**INSTITUTO**” tener dentro del inmueble cualquier clase de animales; de igual forma se obliga a no mantener en el inmueble sustancias peligrosas, corrosivas o inflamables.

QUINTA. Condiciones del inmueble y mejoras. El “**INSTITUTO**” manifiesta que recibe el bien inmueble objeto del contrato en buenas condiciones de uso y por lo tanto, al vencimiento del plazo pactado se obliga a entregarlo en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural que por su uso se haya generado; del mismo modo se compromete a realizar los pagos de los servicios que se requieran para su adecuado funcionamiento a partir de la fecha de firma del contrato, así como todas las reparaciones que sean necesarias para su conservación, las cuales correrán a su cargo.

De igual forma, las partes convienen que, en caso de que existan mejoras en el inmueble, éstas pasarán a ser propiedad de “**LA ARRENDADORA**”.

SEXTA. Vigencia. La vigencia del presente contrato surte efectos a partir del primero de octubre de dos mil veintitrés, al treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro.

El “**INSTITUTO**” podrá concluir anticipadamente la vigencia del presente instrumento, previo aviso por escrito a “**LA ARRENDADORA**”, con al menos quince días de anticipación.

Existirá la posibilidad de prorrogar el presente contrato, en su caso, en términos de lo que en su caso apruebe el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del “**INSTITUTO**”.

SÉPTIMA. Cumplimiento forzoso. Las “**PARTES**” convienen expresamente que todo mes de arrendamiento es forzoso y el monto de la renta será pagado íntegramente aun cuando se ocupe el inmueble un solo día; asimismo, ante la falta de pago oportuno de la renta mensual, “**LA ARRENDADORA**” estará facultada para rescindir el contrato en términos de Ley, siempre y cuando dicha situación se acredite por escrito signado por “**LA ARRENDADORA**”.

OCTAVA. Pena convencional. Las “**PARTES**” acuerdan que en caso de incumplimiento a las obligaciones contraídas en el presente contrato por causa imputable a las mismas, se aplicará a quien incurra en dicho supuesto una pena convencional equivalente a monto total de un mes de renta consistente en \$167,626.97 (ciento sesenta y siete mil, seiscientos veintiséis mil pesos 97/100 M.N.), lo anterior con fundamento en el artículo 42, fracción IX de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.

NOVENA. Libre de gravamen. “**LA ARRENDADORA**” manifiesta bajo protesta de decir verdad que a la fecha de suscripción de este contrato el inmueble objeto del presente arrendamiento se encuentra libre de todo gravamen, así como que no se encuentra sujeto a juicio civil, mercantil, laboral, de índole judicial o administrativa, por

lo que en caso de actualizarse alguno de los supuestos señalados o cualquiera que obligue al **"INSTITUTO"** a abandonar el inmueble, **"LA ARRENDADORA"** se obliga a realizar el pago del 20% (veinte por ciento) del monto total de lo pactado en el presente instrumento que corresponde a \$435,830.12 (cuatrocientos treinta y cinco mil, ochocientos treinta pesos 12/100 M.N.), por concepto de daños y perjuicios que se generen al **"INSTITUTO"**, aunado a los gastos y costas que se generen, en su caso.

DÉCIMA. Cesión de derechos y subarriendo. En términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 44 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro queda expresamente prohibido a las **"PARTES"** ceder total o parcialmente a terceras personas, los derechos derivados del presente contrato.

De igual forma, el **"INSTITUTO"** no podrá en ninguna circunstancia subarrendar total o parcialmente el bien inmueble que mediante este acto recibe.

DÉCIMA PRIMERA. Garantía. En la celebración del presente acuerdo de voluntades no se requiere la constitución u otorgamiento de garantía alguna, en virtud de que a la firma del contrato el **"INSTITUTO"** tendrá la posesión real, material y jurídica del bien que es objeto materia del mismo, como se establece en el artículo 42 fracción II del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Instituto Electoral del Estado de Querétaro.

DÉCIMA SEGUNDA. Modificaciones. Cualquier modificación o variación a los términos y condiciones pactadas deberá estipularse por escrito, requisito sin el cual no será válida, asimismo, cualquier novación deberá realizarse tal y como lo dispone el artículo 2101 del Código Civil del Estado de Querétaro.

DÉCIMA TERCERA. Rescisión administrativa, terminación anticipada o suspensión del contrato. Las **"PARTES"** estipulan que:

1. El **"INSTITUTO"** podrá rescindir administrativamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, cuando **"LA ARRENDADORA"** incumpla con las obligaciones contraídas en este instrumento, las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como las demás que sean aplicables sin perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte de **"LA ARRENDADORA"**.

2. El **"INSTITUTO"** podrá declarar la terminación anticipada del contrato cuando concurren razones de interés general que den origen a dicha terminación, de conformidad con lo previsto en el artículo 44, primer párrafo de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro; sin

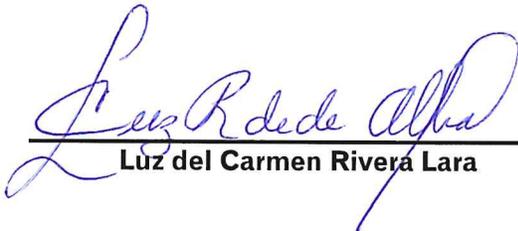
perjuicio de las responsabilidades que puedan existir por parte de **"LA ARRENDADORA"**

3. El **"INSTITUTO"** podrá suspender de manera temporal o definitiva y sin responsabilidad alguna de su parte la ejecución de este contrato cuando concurra en los supuestos a que se refiere la fracción IV del artículo 22 y el párrafo segundo del artículo 44 de la citada Ley de Adquisiciones, de tal forma que se haga imposible su cumplimiento.

DÉCIMA CUARTA. Interpretación y cumplimiento. Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como todo aquello que no esté expresamente pactado, las **"PARTES"** acuerdan someterse a las leyes y jurisdicción de los Tribunales del fuero común de la ciudad de Querétaro y renuncian a la competencia que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

UNA VEZ QUE FUE LEÍDO EL CONTENIDO Y COMPRENDIDO EL ALCANCE DE TODAS LAS CLÁUSULAS QUE INTEGRAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, EL UNO DE OCTUBRE DOS MIL VEINTITRÉS.

"LA ARRENDADORA"



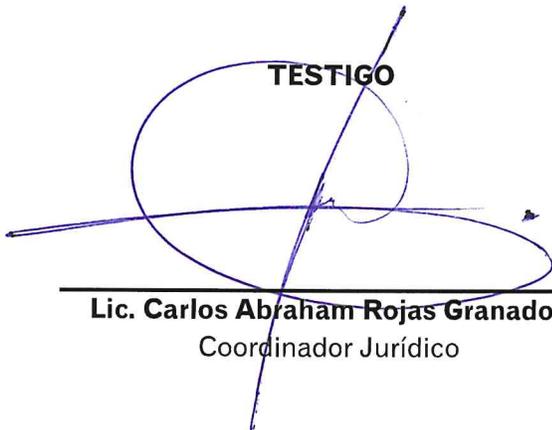
Luz del Carmen Rivera Lara

Por el **"INSTITUTO"**



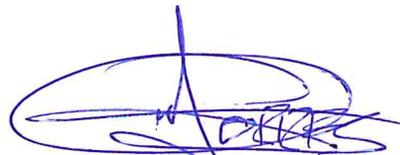
Mtro. Juan Ulises Hernández Castro
Secretario Ejecutivo

TESTIGO



Lic. Carlos Abraham Rojas Granados
Coordinador Jurídico

TESTIGO



M. en I. Oscar Torres Rodríguez
Coordinador Administrativo